QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 15 ta' Novembru, 2023.

Numru 10

Rikors numru 750/12/1 AF

Busy Bee Estates Limited (C-30083)

v.

Anthony Formosa, Anne Formosa, u Dr. Cedric Mifsud u l-PL Peter Paul Sammut li b'digriet tad-19 ta' Settembru 2012 ġew maħtura Kuraturi Deputati sabiex jirrappreżentaw lill-imsefrin Vivienne Formosa, residenti l-Italja, Lewis Formosa, residenti l-Awstralja, Mario Formosa, residenti l-Ingilterra u Emmanuel *sive* Noel Formosa li fil-verbal tas-seduta tad-19 ta' April 2016, Dr. Larry Formosa assuma l-atti u l-patroċinju ta' Anne, Vivienne, Lewis u Emanuel Formosa

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar żewġ appelli imressqa mill-konvenut Anthony Formosa u mill-konvenuti Lewis, Vivienne, Mario, Emanuel *sive* Noel Formosa u Anne Formosa minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla

tal-Qorti Ċivili fit-30 ta' Mejju, 2017. F'dik is-sentenza l-Ewwel Qorti laqgħet it-talbiet tas-soċjetà attriċi u ordnat li jsir il-bejgħ permezz tal-liċitazzjoni ta' diversi proprjetajiet li fihom il-partijiet f'din il-kawża huma sidien ta' ishma mhux indaqs.

Daħla

2. Is-soċjetà attriċi, permezz ta' rikors ġuramentat intavolat fis-27 ta' Lulju 2012, talbet lill-Ewwel Qorti:

> *"(1) Tiddikjara li l-binja fl-Imsida, konsistenti f'ħanut numru dsatax (19), Ix-Xatt ta' Xbiex, kantuniera ma' Triq Antonio Bosio, u dar u ħanut ieħor, bin-numri tnejn (2) u tnejn ittra 'A' (2A) fi Triq Antonio Bosio, mhijiex komodament divizibbli bejn il-partijiet bhala l-uniċi ko-proprjetarji tal-istess;*
>
> *(2) Tordna li l-imsemmija proprjetà tinbiegh bil-liċitazzjoni taħt l-awtorità ta' din l-Onorabbli Qorti a tenur tal-Artikoli 515 sa 522 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*
>
> *Bl-ispejjez kollha kontra l-intimati, li huma minn issa ingunti ghas-subizzjoni."*

3. Illi s-soċjetà attriċi ressqet it-talbiet suesposti abbażi tas-segwenti premessi:

> *"1. Illli qabel xejn jingħad li din il-kawża qiegħda tiġi ppreżentata wara li fil-25 ta' Novembru 2011 ġiet deċiża b'mod definittiv mill-Onorabbli Qorti tal-Appell Superjuri, il-kawża fl-ismijiet premessi (Rik. 651/0711 GCD), fejn giet ikkonfermata d-deċiżjoni ta' din l-Onorabbli Qorti li ċaħdet it-talbiet tar-rikorrenti a tenur tal-Artikolu 495A(2) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*
>
> *2. Illi l-kumpannija rikorrenti hija proprjetarja tas-sehem indiviż ta' erbgħa minn ħamsa (4/5) minn binja fl-Imsida, konsistenti f'ħanut numru dsatax (19), Ix-Xatt ta' Xbiex, kantuniera ma' Triq Antonio Bosio, u dar u ħanut ieħor, bin-numri tnejn (2) u tnejn ittra 'A' (2A) Triq Antonio Bosio, Msida.*

3. *Illi l-kumpanniia rikorrenti akkwistat is-sehem indiviż tagħha fil-proprjetà fuq imsemmija permezz ta' tliet (3) atti pubbliċi kif ġej:*

"(i) att tat-12 t'Awwissu 2002 ippubblikat min-Nutar Joseph Vassallo Agius fejn il-kumpannija rikorrenti xtrat kwint (1/5) indiviż mingħand Joseph u Lucia Friggieri;

(ii) att tad-29 ta' Novembru 2002 ippubblikat min-Nutar Joseph Vassallo Agius fejn il-kumpannija rikorrenti xtrat kwint (1/5) indiviż mingħand Phyllis Bonello;

(iii) att ieħor tad-29 ta' Novembru 2002 ippubblikat min-Nutar Joseph Vassallo Agius fejn il-kumpannija rikorrenti xtrat kwint (1/5) indiviż mingħand Francis Xavier Formosa u kwint (1/5) indiviż ieħor mingħand Calcedonio Gatt, Louis Vincent Gatt, u Vincent Gatt, bħala eredita' Mary Gatt."

4. *Illi r-rimanenti sehem indiviż ta' wieħed minn ħamsa (1/5) tal-proprjetà mertu ta' din il-kawża jappartjeni lis-sitt intimati aħwa Formosa, Anthony, Vivienne, Lewis, Mario, Anna u Emanuel, f'ishma indiviżi u ugwali ta' wieħed minn tletin (1/30) kull wieħed, bħala eredi ta' missierhom Giovanni sive John Formosa skond it-testment tal-21 ta' Marzu 1972 ippubblikat min-Nutar Antonio Carbonaro.*

5. *Illi l-ħanut bin-numru dsatax (19), Ix-Xatt Ta' Xbiex, Msida jinsab f'idejn il-kumpannija rikorrenti b'titolu ta' kera, filwaqt li l-intimati jew min minnhom jippretendu li jgawdu titolu ta' kera residenzjali fuq il-fond bin-numru 2, Triq Antonio Bosio, Msida, li jinsab fil-pussess tagħhom. Il-partijiet m'humiex jirrikonoxxu l-pretensjonijiet ta' xulxin fir-rigward tal-imsemmija kirjiet.*

6. *Illi l-kumpannija rikorrenti ma tixtieqx tibqa' aktar in komuni mal-intimati, u tenut kont tal-ishma li għandhom il-partijiet, fejn il-kumpannija rikorrenti għandha erbgħa minn ħamsa (4/5) indiviżi filwaqt li kull wieħed u waħda mill-intimati għandhom sehem ta' wieħed minn tletin (1/30) indiviż, il-proprjetà m'hijiex komodement diviżibbli bejniethom.*

7. *Illi l-kumpannija rikorrenti, kemm qabel u kif ukoll waqt u wara l-kawża fuq imsemmija (Rik. 651/07) għamlet diversi offerti lill-intimati sabiex takkwista s-sehem tagħhom, kif wara kollox kien l-iskop tal-istess kawża, iżda l-pretensjonijiet tal-intimati dejjem kienu eżagerati u ma ntlaħaq ebda ftehim.*

8. *Illi peress li t-talba tal-kumpannija rikorrenti a tenur tal-Artikolu 495A tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta ġiet miċħuda permezz tas-sentenza tal-25 ta' Novembru 2011 (Rik. 651/07) għar-raġuni li skond l-Onorabbli Qorti tal-Appell Superjuri l-Artikolu 495A tal-Kapitolu 16 ma setax jintuża sabiex ko-proprjetarju li għandu maġġoranza tal-ishma fi proprjetà jisforza l-bejgħ tar-rimanenti ishma favur tiegħu stess, il-kumpannija rikorrenti ma baqgħalha ebda għażla oħra ħlief li*

titlob li l-proprjetà tinbiegħ bil-liċitazzjoni taħt l-awtorità ta' din l-Onorabbli Qorti a tenur tal-Artikoli 512 sa 522 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

9. Illi l-komprarenti Diretturi u rappreżentanti tal-kumpannija rikorrenti jafu b'dawn il-fatti personalment u ghalhekk kellha ssir din il-kawza."

4. Il-konvenuti Anthony Formosa u Anne Formosa ressqu s-segwenti eċċezzjonijiet:

"1) Ill preliminarjament ir-rikors tas-soċjetà Busy Bee Estates Limited huwa irritwali peress li t-talba magħmula minn din is-soċjetà għan-nomina ta' kuraturi deputati biex jirrappreżentaw lill-imsiefrin Vivienne Formosa u Mario Formosa ma hijiex konformi mal-ligi.
2) Illi dawn iż-żewġ intimati kif jidher mill-istess rikors promotur huma residenti fl-Unjoni Ewropea u għalhekk in-notifika tagħhom għandha ssir skond ir-Regolament tal-Unjoni Ewropea numru 1393/2007.
3) Illi mingħajr preġdizzju tal-premess l-esponenti qegħdin jipproċedu b'rikors kontra s-soċjetà rikorrenti peress li din is-soċjetà esegwiet xogħolijiet strutturali fil-fond Nru. 2A, Triq Antonio Bosio, Msida liema fond jinsab adjacenti ghal fond Nru. 2 fl-istess triq u dan mingħajr il-kunsens tal-esponenti.
4) Illi fl-istess ħin ir-rikorrenti nifded iż-żewġ fondi u bħala konsegwenza tax-xogħolijiet esegwiti bidlet in-natura tal-fondi; ikkaġunat danni u irriduċiet konsiderevolment il-valur tal-fondi li tagħhom l-esponenti huma komproprjetarji u li tagħhom is-soċjetà qegħda titlob il-liċitazzjoni.
5) Għalhekk l-esponenti jitolbu bir-rispett illi dina l-Qorti tissoprassjedi sakemm tiġi deċiża l-kawża fuq imsemmija biex jiġi riprestinat l-fond Nru. 2A, Triq Antonio Bosio, Msida mertu tal-kawża l-oħra."

5. Tressqu l-atti neċessarji sabiex jitqabbdu kuraturi deputati għall-konvenuti neqsin mill-Gżejjer Maltin.

6. Dr Cedric Mifsud u l-PL Peter Paul Sammut, għan-nom tal-imsifrin Vivienne, Lewis, Mario u Emanuel *sive* Noel Formosa, ressqu risposta li biha ddikjaraw li ma kellhomx mod kif jikkuntattjaw lill-konvenuti msifrin u

b'hekk ma kinux edotti mill-fatti. Eventwalment Dr Larry Formosa assuma l-atti bħala l-mandatarju ta' Vivienne, Louis u Emanuel *sive* Noel Formosa[1] u l-kuratur ta' Anne Formosa li ġiet inabilitata[2].

7. L-Ewwel Qorti, skont il-verbal tat-12 ta' Marzu 2013, innominat lill-Perit Robert Musumeci sabiex jirrelata dwar jekk il-proprjetajiet in kwistjoni humiex diviżibbli, il-valuri u dwar jekk minħabba l-kawża 869/12JPG kienx ser ikun hemm eżitu negattiv fuq id-diviżjoni/liċitazzjoni.[3]

8. Il-Perit ippreżenta rapport nhar il-5 ta' Lulju 2013. Illi permezz ta' nota l-konvenuti Anthony u Anne Formosa talbu l-ħatra tal-periti perizjuri[4]; illi din it-talba ġiet irrinunzjata *seduta stante* nhar is-6 ta' Novembru 2014[5].

9. Illi l-Ewwel Qorti waslet għas-segwenti deċide:

> *"1. Tilqa' l-ewwel talba attriċi u tiddikjara li t-tlett proprjetajiet dsatax (19), Ix-Xatt ta' Xbiex, kantuniera ma' Triq Antonio Bosio u dar u ħanut ieħor bin-numri tnejn (2) u tnejn ittra 'A' (2A), Triq Antonio Bosio, Msida, mhumiex komodament diviżibbli bejn il-partijiet;*
>
> *2. Tilqa' t-tieni talba attriċi u tordna li jsir il-bejgħ b'liċitazzjoni bil-proċedura mfissra mil-liġi għall-bejgħ bl-irkant tal-imsemmija tlett proprjetajiet kif deskritti fir-rapport tal-perit tekniku, bil-prezz stabbilit abbażi tal-valuri mogħtija mill-perit tekniku kif ġej:*
>
> *i. Għall-proprjetà 19, ix-Xatt ta' Xbiex, kantuniera ma' Triq Antonio Bosio, Msida, il-valur ta' mitejn u għoxrin elf Ewro (€220,000);*

[1] Fol. 154 u 155 u Fol. 168
[2] Fol.166
[3] Fol. 45
[4] Fol. 84
[5] Fol. 85

ii. Għall-proprjetà 2, Triq Antonio Bosio, Msida, il-valur ta' tmenin elf Ewro (€80,000);
iii. Għall-proprjetà 2A, Triq Antonio Bosio, Msida, il-valur ta' erbgħin elf Ewro (€40,000);

Bl-ammissjoni ta' oblaturi estraneji biex ir-rikavat jinqasam kwantu għall-erbgħa ishma minn ħamsa (4/5) lis-soċjetà attriċi u sehem minn tletin (1/30) lil kull wieħed u waħda mill-konvenuti.

3. Tordna li l-bejgħ b'liċitazzjoni jsir fil-bini tal-Qorti fil-gurnata u hin li ghandha tigi ffissata mir-Registratur (Qrati Civili u Tribunali) u kull parti jkollha d-dritt li titlob li l-barranin jiġu mistiedna sabiex joffru fil-bejgħ b'avviż maħruġ f'ġurnal lokali wieħed mill-anqas sitt (6) ijiem qabel il-jum imħolli għall-bejgħ.

L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu kwantu għal nofs mis-soċjetà attriċi u nofs mill-konvenuti in solidum bejniethom."

U dan wara li għamlet is-segwenti kunsiderazzjonijiet legali:

"Ikkunsidrat illi permezz ta' din l-azzjoni, is-soċjetà attriċi, minħabba li ma tridx tibqa' aktar fi stat ta' komproprjetà mal-konvenuti, qiegħda titlob il-bejgħ b'liċitazzjoni tal-proprjetajiet dsatax (19), Ix-Xatt ta' Xbiex kantuniera ma' Triq Antonio Bosio u dar u ħanut ieħor bin-numri tnejn (2) u tnejn ittra 'A' (2A), Triq Antonio Bosio, Msida.

Mill-provi prodotti jirriżulta li s-soċjetà attriċi hija proprjetarja ta' sehem indiviż ta' erbgħa minn ħamsa (4/5) tal-imsemmija proprjetajiet. Ir-rimanenti sehem indiviż ta' wieħed minn ħamsa (1/5) jappartjeni lill-konvenuti f'ishma indiviżi u ugwali ta' wieħed minn tletin (1/30) kull wieħed bħala eredi ta' missierhom Giovanni sive John Formosa.

Il-konvenut Anthony Formosa jeċċepixxi li in kwantu li l-konvenuti Vivienne u Mario Formosa jgħixu ġewwa pajjiż membru tal-Unjoni Ewropea, huma kellhom jiġu notifikati skont ir-Regolament numru 1393/2007 tat-13 ta' Novembru 2007, 'Service in the Member States of Judicial and Extra-Judicial Documents in Civil and Commercial Matters'. Minkejja li jidher li l-konvenut għandu raġun f'din l-eċċezzjoni, jirriżulta li l-kwistjoni ġiet sorvolata in kwantu li għall-konvenuta Vivienne Formosa assuma l-atti tal-kawża l-mandatarju tagħha l-Avukat Larry Formosa filwaqt illi l-kuratur deputat l-Avukat Dottor Cedric Mifsud ikkomunika mal-konvenut Mario Formosa u ta ruħu b'notifikat tal-atti tal-kawża f'isem l-imsemmi Mario Formosa.

Il-konvenut Anthony Formosa eċċepixxa wkoll illi din il-Qorti għandha tissoprasjedi sakemm tiġi deċiża l-kawża bejn il-partijiet dwar il-fond 2A, in kwantu li jsostni li ġew eżegwiti xogħlijiet illegali mingħajr il-kunsens tal-proprjetarji l-oħra. Għalkemm din it-talba ma ġietx

formalment irtirata, ġiet sorpoassata bil-fatt li l-kawża ssokktat u tħalliet għas-sentenza. Din il-Qorti għalhekk mhijiex ser tieħu konsiderazzjoni tagħha.

Il-kuraturi deputati nominati sabiex jirrappreżentaw lill-konvenuti imsiefrin eċċepew li m'humiex edotti mill-fatti stante li ma kellhomx mezz sabiex jikkomunikaw mal-konvenuti.

Il-bejgħ b'liċitazzjoni huwa regolat permezz tal-artikolu 515 et sequitur tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, skont liema, għandu jsir il-bejgħ meta l-fond mhuwiex komodament diviżibbli, li kull wieħed mill-konsorti jista' jitlob il-bejgħ bl-irkant, li jistgħu jiġu ammessi oblaturi estranei, u l-bejgħ jista' jsir taħt is-setgħa tal-Qorti.

B'żieda ma dan, it-talba sabiex ġid immobbli miżmum minn għad ta' sidien jinbiegħ b'liċitazzjoni, trid titqies fid-dawl tal-prinċipji ewlenin li jsawru l-istitut tal-liġi li titkellem dwar ġid komuni. Fost dawn il-prinċipji, hemm il-prinċipju assodat li kull wieħed mill-komproprjetarji għandu jedd jieħu s-sehem tiegħu tal-beni indiviżi in natura (artikolu 502 tal-Kap. 16) u li l-bejgħ b'liċitazzjoni huwa rimedju eċċezzjonali għal din ir-regola. Inoltre, ħadd ma' jista jiġi mġiegħel li jibqa' jżomm ħaġa in komun ma' ħaddieħor (artikolu 496 tal-Kap. 16).

Il-Qorti għandha tinvestiga jekk il-beni indiviżi humiex komodament diviżibbli. F'dan l-eżerċizzju, il-Qorti għandha d-diskrezzjoni li tordna l-ekwiparazzjoni fi flus, jew anke bl-imposizzjoni ta' renta, fejn l-ishma ma jirriżultawx indaqs (artikoli 505 u 506 tal-Kap. 16).

Fil-kawża Giuseppe Zammit vs Ludgarda Grech tat-8 ta' Marzu 1983, il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivil qalet hekk:

> *"Meta beni komuni jistgħu jiġu diviżi bejn il-komproprjetarji, it-terminazzjoni tal-komunjoni għandha ssir bil-mezz ta' diviżjoni. Jekk il-beni in komuni ma jistgħux jiġu maqsuma komodament u bla diskapitu, dawn il-beni għandhom jiġu mibjugħa b'liċitazzjoni sabiex jinqasam il-prezz tagħhom."*

F'dak il-każ il-Qorti ccitat mill-kawża fl-ismijiet Speranza Vella vs Antonio Sciberras noe tas-6 ta' Marzu 1948 fejn ġie ritenut li:

> *"Meta l-beni ma jistgħux jinqasmu komodament mingħajr ekwiparazzjonijiet esaġerati u sproporzjonati, għandhom jiġu liċitati."*

Hekk ukoll insibu fil-kawża Herbert Conti vs George Tonna tal-24 ta' Marzu 1983:

> *"Mill-banda l-oħra l-artikolu 552 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi li jekk il-beni in komun ma jkunux jistgħu jiġu maqsuma bla xkiel u bla ħsara u ma tkunx tista' ssir tpattija b'beni oħra in komun ta' xorta differenti, iżda tal-istess valur, dawn il-beni jiġu mibjugħa b'liċitazzjoni sabiex jinqasam il-prezz tagħhom."*

F'dan il-kuntest, ta' min jgħid ukoll illi l-liċitazzjoni hija l-eċċezzjoni għar-regola u tikkwalifika bħala rimedju straordinarju. Fis-sentenza Rita Grech et vs Giuseppe Zammit et, deċiża mill-Qorti tal-Appell Ċivili fil-15 ta' Lulju 1969 ingħad illi:

> *"Il-liċitazzjoni tibqa' rimedju straordinarju u eċċezzjonali ħafna u konsentita biss meta d-diviżjoni ma tistax issir komodament u mingħajr ħsara, ossija mingħajr preġudizzju tal-kondividendi."*

Jigi osservat li ma ġiex dikjarat speċifikatament mill-perit tekniku jekk kull fond huwiex komodament diviżibbli, stante li ngħataw biss deskrizzjoni u l-valur ta' kull fond. Il-perit tekniku ddikjara biss illi kull fond jista' jiġi likwidat separatament in kwantu li kull wieħed għandu l-entratura separata tiegħu. Madankollu, tenut kont tad-daqs u tad-deskrizzjoni ta' kull fond in kwistjoni, hekk kif mogħtija mill-perit maħtur, jidher car li l-ebda fond ma huwa komodament diviżibbli. Il-Qorti ma tarax li jista' jsir pjan ta' qasma, billi l-ishma tal-immobbli jiġu assenjati in natura. Il-liċitazzjoni ma tistax tiġi evitata għaliex minkejja t-tlett proprjetajiet jistgħu jiġu likwidati separatament, dan mhuwiex biżżejjed sabiex jiġu diviżi l-immobbli bejn il-partijiet tenut kont tas-sehem li jappartjeni lil kull parti fil-kawża u l-Qorti hija tal-fehma li eventwali ekwiparazzjoni kienet tkun eċċessiva tant li tirrendi d-diviżjoni imprattikabbli. Għalhekk, l-aħjar mezz, fl-interess komuni tal-partijiet kollha, huwa dak ta' bejgħ b'liċitazzjoni, sabiex ikun jista' jinqasam ir-rikavat.

Il-perit tekniku ntalab iħejji żewġ stimi għall-proprjetà bin-numru 19, Ix-Xatt ta' Xbiex u dik bin-numru 2, Triq Antonio Bosio, Msida - stima taż-żewġ proprjetajiet bħala soġġetti għall-kirja favur is-soċjeta attriċi u l-konvenuta Anne Formosa rispettivament, u stima tal-proprjetajiet bħala mhux soġġetti għall-ebda kirja.

Fl-affidavit tiegħu l-konvenut Anthony Formosa jikkontendi li għall-liċitazzjoni it-tlett proprjetajiet għandhom jiġu vvalutati mingħajr ma jittieħed kont tal-ebda kirja.

Mill-provi prodotti l-Qorti hija sodisfatta li ħanut numru 19 huwa mikri lis-soċjetà attriċi. Il-konvenut Anthony Formosa jikkontendi li l-kirja tal-fond 19 hija illegali għaliex saret b'qerq in kwantu li missieru, wieħed mis-sidien oriġinali li kera l-fond lill-predeċessuri fit-titolu tas-soċjetà attriċi, qatt ma ta l-kunsens tiegħu sabiex il-fond jiġi mikri. Il-Qorti tirrileva li dan xejn ma jiswa għaliex la l-konvenut u lanqas missieru qatt ma impunjaw din il-kirja u għaldaqstant, f'għajnejn il-liġi hija waħda valida u għandha tiġi kkunsidrata għall-finijiet tal-valutazzjoni tal-proprjetà.

Il-dar bin-numru 2, Triq Antonio Bosio mhijiex okkupata. Madanakollu ma jirriżultax illi l-kirja li kienet tgawdi omm il-konvenuti qatt ġiet itterminata b'dan illi hemm qbil bejn il-partijiet li din għadha fil-pussess tal-konvenuta Anne Formosa.

Għaldaqstant, din il-Qorti ssib illi hawnhekk ukoll din il-proprjeta għandha tiġi stmata bħala soġġetta għall-kirja.

Fir-rigward tal-proprjeta bin-numru 2A, mhuwiex kontestat mill-partijiet illi din hija biss okkupata mis-soċjetà attriċi tant illi l-perit tekniku ma ntalab jagħmel l-ebda stima tagħha daqs li kieku hija soġġetta għall-kirja. Għaldaqstant, il-valur tagħha għandu jiġi stabbilit bħala mhux soġġetta għall-ebda kirja.

Il-perit tekniku jżid jgħid illi ma setax jirrelata dwar x'effett jista' jkollha l-kawża 869/12 fuq id-diviżjoni jew liċitazzjoni in kwantu li ma hemmx qbil bejn il-partijiet dwar il-kirjiet tal-proprjetajiet bin-numru 19, Ix-Xatt ta' Xbiex u dik bin-numru 2, Triq Antonio Bosio, Msida. Din il-Qorti ftit li xejn għandha informazzjoni dwar din il-kawża li qiegħda tinstema minn din il-Qorti diversament presjeduta. Jirriżulta biss illi fl-affidavit tiegħu l-konvenut Anthony Formosa stqarr li din il-kawża tirrigwarda l-okkupazzjoni tas-soċjeta attriċi tal-fond 2A, Triq Antonio Bosio, Msida. Kif diġa ntqal, ma jirriżultax li hemm kontestazzjoni bejn il-partijiet li din il-proprjetà għandha tiġi stmata bħala mhux soġġetta għall-ebda kirja u allura l-Qorti tikkonkludi li l-kawża 869/12 mhijiex ser ikollha eżitu negattiv fuq il-liċitazzjoni."

10. Il-konvenut Anthony Formosa ressaq l-appell nhar id-19 ta' Ġunju 2017. Il-konvenuti Lewis, Vivienne, Mario u Emanuel *sive* Noel Formosa u għan-nom ta' Anne Formosa, ressqu appell huma wkoll nhar id-19 ta' Ġunju 2017.

11. L-**appell imressaq mill-konvenut Anthony Formosa** huwa msejjes fuq erba' aggravji: li l-Ewwel Qorti straħet fuq il-valuri tal-proprjetajiet imressqa mill-Perit Tekniku fir-rapport tiegħu, liema valuri ma jirriflettux it-trapass taż-żmien tant li l-partijiet mhux ser iġibu prezz li jirrifletti l-valur reali fis-suq tal-istess proprjetajiet u dan speċjalment meta dan il-valur sploda tul l-aħħar snin. Il-valur tal-proprjetajiet kellu jkun għoli aktar minn dak stabbilit mill-Ewwel Qorti (**l-Ewwel Aggravju);** li l-Ewwel

Qorti njorat dak kollu li xehed l-appellant fuq fond 19, ix-Xatt ta' Xbiex fir-rigward tal-kirja li s-soċjetà appellata tikkontendi li għandha. Jgħid li dan il-fond kien oriġinarjament mikri lil Joseph Friggieri permezz ta' skrittura tat-22 ta' Mejju 1972 u li din hija preżentament okkupata mill-istess soċjetà li kkonvertieta f'ġelaterija. Jisħaq li missieru kien kontra l-kirja iżda li z-zijiet tiegħu ffirmaw l-istess u ppretendew li kellhom prokura ta' missieru. Jgħid li ma kellhomx prokura ta' missieru, li l-mod kif il-kirja għaddiet għand is-soċjetà appellata huwa suspettuż u li l-post ma kellux jiġi vvalutat bħala post mikri (**it-Tieni Aggravju);** illi minkejja li fond numru 2 ġewwa Triq Antonio Bosio, Imsida jidher li hu vakanti, l-Ewwel Qorti stmatu daqs li kieku għadu mikri lill-konvenuta Anne Formosa meta kien ilu sa mis-sena 2013 mhux okkupat minnha. Jgħid li Anne Formosa llum hija inabilitata. Jgħid li ħadd mill-partijiet ma huwa ser jiggwadanja minn dan, sakemm ma jkunx xi ħadd mill-partijiet li jittenta jixtri l-fond bi prezz daqs li kieku huwa mikri. Jgħid li wara li żar din l-istess proprjetà meta sar l-aċċess mal-Perit, dan il-fond ġie magħluq b'katina u katnazz (**it-Tielet Aggravju)**; Jilmenta illi l-Perit Tekniku kkonstata li l-proprjetajiet huma komodament diviżibbli iżda l-Ewwel Qorti ddeċidiet kontra l-istess konklużjoni u b'hekk ordnat il-bejgħ bil-liċitazzjoni. Jisħaq li jekk il-proprjetajiet in kwistjoni humiex komodament diviżibbli jew le huwa stat ta' fatt u mhux kwistjoni ta' opinjoni u b'hekk b'dak li kkonkludiet l-Ewwel Qorti ġew preġudikati l-interessi tiegħu u dan għaliex minflok tħalliet il-possibilità li jinqasmu l-assi bejn il-partijiet huma ġew ordnati li jmorru dritt

għal-liċitazzjoni tant li t-tieni talba ma kellhiex tiġi milqugħa. (**ir-Raba' Aggravju)**

12. L-**appell imressaq mill-konvenuti Lewis, Vivienne, Mario u Emanuel *sive* Noel Formosa u għan-nom ta' Anne Formosa**, huwa msejjes fuq erba' aggravji: li skont ir-rapport tal-Perit mhux ċar jekk il-fond hux komodament diviżibbli u konsegwentement l-Ewwel Qorti ma kellhiex tgħaddi sabiex tippronunzja ruħha. Jgħidu li l-konklużjoni tal-Ewwel Qorti kienet superfiċjali u ma qisitx jekk l-arja ta' waħda mill-proprjetajiet tistax tiġi żviluppata. Jisħqu li l-ordni ta' bejgħ b'liċitazzjoni huwa rimedju straordinarju u li l-Ewwel Qorti kellha terġa' tikkomunika mal-Perit Tekniku sabiex dan jirrelata fuq dak kollu mitlub minnu (**l-Ewwel Aggravju);** li l-Ewwel Qorti inkkonkludiet li l-fond numru 2 huwa okkupat meta ma tressqet l-ebda prova ta' dan (**it-Tieni Aggravju);** illi l-Ewwel Qorti ma ħaditx in konsiderazzjoni l-awment fil-valur tal-proprjetà minn meta sar ir-rapport sa dakinhar tas-sentenza u sa meta ser issir il-liċitazzjoni (**it-Tielet Aggravju)**; Li l-Ewwel Qorti ma kellhiex tordna li l-ispejjeż jiġu maqsuma bil-mod kif deċiż stante li kull parti kellha tħallas l-ispejjeż tagħha skont is-sehem tagħha fil-proprjetajiet (**ir-Raba' Aggravju).**

Fatti

13. Qabel tgħaddi sabiex tindirizza l-aggravji din il-Qorti rat l-elenku ta'

fatti mressaq mill-Ewwel Qorti, rat ix-xhieda u d-dokumenti mressqa.

14. Rat li l-Perit Tekniku AIC Robert Musumeci ġie inkarigat iħejji rapport sabiex jiddetermina jekk il-proprjetajiet in kwistjoni humiex komodament diviżibbli, x'valur għandhom u jekk il-kawża b'numru 869/12 hux ser ikollha eżitu negattiv fuq id-diviżjoni/liċitazzjoni.

15. Rat li l-Perit żamm żewġ aċċessi fil-proprjetajiet 19 ix-Xatt ta' Xbiex u fil-proprjetajiet 2 u 2A Triq Antonio Bosio fl-Imsida li fir-rapport[6] jiddeskrivihom bħala binja konsistenti f'dar u żewġt iħwienet.

16. Rat li l-fond 19 ix-Xatt ta' Xbiex ġie deskritt bħala stabbilment tat-tip *class 6* mal-livell tat-triq taħt bini ieħor b'firxa ta' ċirka 43 metri kwadri. Il-fond huwa aċċessibbli minn aċċess minn Triq ix-Xatt ta' Xbiex u minn żewġ aċċessi fi Triq Antonio Bosio Msida. Il-fond huwa *finished*, attrezzat bil-madum, *gypsum boards*, soffit tal-*gypsum,* servizzi tad-dawl, ilma, drenaġġ u *cable television.* Ma dehrux difetti strutturali, għalkemm is-saqaf huwa mgħotti bis-soffit. Busy Bee Estates Ltd hija s-sid ta' $^{4}/_{5}$, u l-konvenuti kollettivament huma sidien tar-rimanenti $^{1}/_{5}$. Il-Perit assuma li Busy Bee Estates Ltd għandha titolu ta' kirja favur tagħha, bħala kirja ta' qabel l-1995 li tispiċċa fl-2028, u li b'hekk il-valur tal-fond huwa ta' €220,000. Li kieku l-fond kien battal, il-valur kien ikun ta' €456,000.

[6] Fol. 54 et. seq.

17. Rat li l-fond 2A Triq Antonio Bosio, l-Imsida, ġie deskritt bħala *plant room* li jservi l-fond 19 u li jinsab fil-livell tat-triq u jokkupa firxa ta' 13-il metru kwadru. Il-fond huwa *finished*, attrezzat bil-madum taċ-ċeramika u l-ħitan huma miksijin bil-*gypsum board*s. Il-bieb ta' barra huwa wiesgħa 1.72 metri meta mkejjel minn ġewwa u jikkonsisti minn *louvred aluminium* ta' lewn kannella. Jidher li kien sar intervent fil-ġebla. Il-fond huwa attrezzat bis-servizz tal-elettriku iżda mhux bis-servizz tad-drenaġġ u l-ilma. Is-saqaf jikkonsisti minn travetti tal-ħadid u xorok midfunin bejn l-għoli tal-*flanges.* It-travi kellhom xi sadid f'diversi partijiet u ż-żebgħa max-xorok tqaxxret f'xi partijiet. Ma ġewx ikkostatati difetti strutturali ta' natura maġġura. Il-Busy Bee Estates Ltd hija s-sid ta' $^{4}/_{5}$, u l-konvenuti kollettivament huma sidien tar-rimanenti $^{1}/_{5}$. Il-Perit hawn assuma li l-proprjetà hija battala, għalkemm qed tintuża minn Busy Bee Estates Ltd, u fil-fehma tiegħu l-prezz tal-fond huwa ta' €40,000.

18. Rat li l-fond 2, Triq Antonio Bosio, l-Imsida, huwa mibni fuq żewġ sulari. Il-Perit jiddeskrivi livell bħala 00 u minn dan l-aċċess wieħed jidħol f'entrata li minnha tgħaddi għall-ewwel sular minn taraġ tal-ġebel bir-raġġ. Mill-istess entrata hemm aċċess għall-kamra fil-ġenb fuq il-lemin u mill-kamra hemm aċċess għall-kamra oħra li xi darba kienet *shower room.* Hemm ukoll aċċess separat għall-bitħa fil-ġenb fuq il-lemin u aċċess għall-kamra li tmiss iżda ma tinfidx max-*shower room.* Fil-livell tal-ewwel

sular hemm żewġt ikmamar li jinfdu ma' xulxin fuq in-naħa tax-xellug. Kamra minnhom tagħti għal Triq Antonio Bosio u għandha gallarija miftuħa u oħra tinfed magħha u tinsab f'kantuniera fuq żewġ toroq u ċjoè fuq Triq Antonio Bosio u fuq it-Triq ix-Xatt ta' Xbiex. Fuq il-faċċata li tagħti għal Triq ix-Xatt, Ta' Xbiex hemm gallarija tal-injam magħluqa. Fl-istess sular hemm kamra li tagħti għall-kuritur li jagħti għall-WC li jagħti għall-kamra żgħira li sservi bħala kċina li minnha hemm aċċess għall-bokka tat-taraġ li tagħti għall-bejt. Il-Perit ikkonstata illi l-fond ma kienx adwegwatament mantnut, il-ħitan interni juru sinjali ta' tqaxxir. Ġew innutati wkoll konsenturi fil-ħitan anke ta' natura strutturali. Is-servizz tad-dawl u ilma jidhru installati madankollu ma jidhirx li kien hemm provvista. Ammont ta' madum inbeżaq u nqala' minn postu u kien hemm żewġ soqfa tal-konkos li wieħed minnhom wera *spalling* f'xi partijiet. Is-soqfa rimanenti jikkonsistu minn xorok u travi u mill-ewwel daqqa t'għajn ma jidhrux fi stat imminenti ta' perikolu. Evidenti wkoll li l-aperturi tal-injam ilhom ma jiġu mantnuti. Fil-livell tal-bejt hemm żewġ strutturi msaqqfa. L-art mhix livell u tikkonsisti minn *cement screed* b'xi konsenturi li ġew trattati b'żebgħa ta' lewn griż. Ġew innotati wkoll konsenturi fl-opramorta. Busy Bee Estates Ltd hija s-sid ta' $^{4}/_{5}$, u l-konvenuti kollettivament huma sidien tar-rimanenti $^{1}/_{5}$. Il-Perit hawn assuma illi l-konvenuta Anne Formosa kellha l-pussess tal-proprjetà u allura għandha tiġi vvalutata mingħajr pussess vakanti u skont liġijiet tal-kera qodma (pre-1995) u b'hekk il-valur tagħha kien ta' €80,000. Li kieku l-fond kien battal, il-valur

kien ikun ta' €198,000.

19. Rat li l-Perit ikkonstata illi l-proprjetajiet in kwistjoni għandhom aċċess separat u jistgħu jinbiegħu separatament. Jgħid li mhux f'pożizzjoni jikkonstata jekk minħabba l-kawża 869/12 huwiex ser ikun hemm eżitu negattiv fuq id-diviżjoni/liċitazzjoni u dan stante li l-partijiet talbuh jirrediġi valuri differenti għall-istess fond skont jekk il-proprjetajiet humiex battala jew le u dan għaliex ma hemmx rikonoxximent tal-kirja li l-Busy Bee għandha fuq fond 19 u dak iż-żmien li Anne Formosa kienet qiegħda tabita fil-fond 2[7] u rrelata li ma kienx jaf liema valuri għandu attwalment jikkunsidra għal dan l-iskop.

20. Jiġi osservat illi ma saret l-ebda eskussjoni u li ma tressqet l-ebda valutazzjoni oħra.

21. Rat li xehed Brian Friggieri[8], direttur tal-Busy Bee Estates Limited u kkonferma li l-fond 19 huwa ġelaterija. Hu ppreżenta wkoll dokumenti sabiex juri dan inkluż reklami, kont tad-dawl u ilma, kopja ta' *transfer licence* mingħand l-Awtorita' tat-Turiżmu u dokumenti mid-Direttorat tas-Saħħa Ambjentali. Jgħid li l-ħanut ilu jopera bħala ġelaterija għall-erbat isjuf (ix-xhud xehed fis-sena 2015). Jgħid li l-ħanut huwa mikri u huwa proprjetà ta' Busy Bee Estates Limited f'sehem ta $^4/_5$ u huwa mikri lil Busy

[7] Fol. 79 et. seq.
[8] Fol. 89 et. seq.

Bee Limited. Jgħid li minħabba n-negozju jkun ħafna fl-akkwati u fir-rigward tal-proprjetà numru 2, Triq Antonio Bosia, Imsida, ma kien jara lil ħadd dieħel però jiftakar li xi ftit snin qabel kienet tgħix mara anzjana, omm Anthony Formosa, u magħha kienet tgħix mara oħra, u li kellu l-impressjoni li kienet oħt Anthony Formosa, ċjoè Anne Formosa. Jgħid li l-post kien abbandunat f'dawn l-aħħar snin, li jidher li mhux qiegħda ssir l-ebda manutenzjoni u li qed jakkumula ħafna ħmieġ bejn il-grada u l-bieb. Kif daħlu fih qal li jidher li mhux qed jgħixu nies fih u li lanqas ilma ma kien hemm. In kontroeżami xehed[9] illi l-fond 2A qed jintuża bħala *plant room* u fiha makkinarji li jħaddmu l-bankijiet tal-ħanut tal-ġelat. Jgħid li l-kirja kienet ittieħdet mingħand ċertu Catania, li skont id-dokumenti eżebiti jismu Anthony Catania[10]. Jgħid li jeżisti kuntratt iżda ma jafx x'titolu hu. Jgħid li fl-1972 ċertu Joe Friggieri ftiehem mas-Sinjuri Formosa dwar il-ħanut, fl-1976 xtara sehem $^{1}/_{5}$ mill-proprjetà kollha u fl-1981 assenja d-drittijiet lil ċertu Fava li għaddihom lil Anthony Catania li wara ftiehem mal-Busy Bee. Eventwalment inxtraw ishma oħra fil-proprjetajiet tant li issa għandhom $^{4}/_{5}$ mill-blokka kollha. Xehed li Busy Bee Limited kera l-fond mingħand Busy Bee Estates u jgħid li t-titolu tal-kera huwa kollu tal-Busy Bee Estates Limited.

22. Rat li ġew ippreżentati kuntratt ta' lokazzjoni tal-5 ta' Settembru

---

[9] Fol.104
[10] Fol.93

1972[11] u skrittura privata tat-22 ta' Mejju 1972 għall-fond 19, Ta' Xbiex Seafront, Msida.[12] Ġiet ippreżentata wkoll skrittura ta' ċessjoni ta' lokazzjoni tal-fond numru 19, Ta' Xbiex Seafront, Msida, minn Anthony Catania a favur Busy Bee Estates Limited datat id-29 ta' Ottubru 2002[13], ittra datata t-13 ta' Marzu 2003 u ċekk ta' mitt Lira Maltin (LM100) maħruġ minn Busy Bee Estates Limited lil Anthony Formosa[14] u ċedola ta' depożitu ta' Busy Bee Estates Limited bin-numru 1899/04 u nota korrettorja[15].

23. Rat li ġie ppreżentat affidavit tal-konvenut Anthony Formosa.[16] Xehed li l-proprjetà kollha in kwistjoni għandha tinbiegħ bħala libera u franka u mhux soġġetta għal xi kirja jew dritt ta' terz. Jgħid li Busy Bee Estates Ltd xtrat sehem ta' $^{3}/_{5}$ indiviż mingħand iz-zijiet tiegħu għal madwar għaxart elef kull sehem. B'referenza għal fond 2, Triq Antonio Bosio, l-Imsida, jgħid li dan ġie magħluq permezz ta' katina u katnazz wara li sar l-aċċess tal-Perit Musumeci. B'referenza għall-2A, Triq Antonio Bosio, l-Imsida, jgħid li fl-opinjoni tiegħu dan qed jiġi abbusivament okkupat minn Busy Bee Estates Ltd tant li ħa passi kontriha permezz tal-kawża 869/2012. Jgħid li meta mar jispezzjona dan il-post kien safa attakat. B'referenza għall-proprjetà 19, Xatt Ta' Xbiex,

[11] Fol. 111
[12] Fol. 112
[13] Fol. 115
[14] Fol. 117 u Fol.118
[15] Fol. 119 u Fol 123
[16] Fol. 127 et. seq.

dan kien mikri lil Joseph Friggieri permezz ta' skrittura tat-22 ta' Mejju 1972 u preżentement huwa okkupat minn Busy Bee Estates Ltd. Jgħid li missieru kien kontra li jinkera l-fond u jallega li z-zijiet tiegħu, li taw il-kirja, ffirmaw bil-pretensjoni li kellhom prokura mingħand missieru. Jgħid li dan il-ftehim hu suspettuż. Jgħid li konsegwentement il-proprjetajiet għandhom jiġu stmati kollha bħala liberi u franki. Ippreżenta taħrika tal-pulizija fil-konfront ta' Brian Friggieri, kopja tal-iskrittura privata tat-22 ta' Mejju 1972 għall-fond 19, Ta' Xbiex Seafront, Msida favur Joseph Friggieri u korrispendenza ma' terzi rigward fond li ma għandux relazzjoni mal-kawża odjerna, datata 2004, li fiha jisħaq li missieru kien kontra tali kirja ma' Joseph Friggieri. In kontroeżami[17] jixhed li fond numru 19 huwa okkupat, li missieru ma riedx li jinkera l-fond iżda ma ħa l-ebda azzjoni legali rigward l-istess. Fir-rigward tad-dar bin-numru 2, hu kien jidħol liberament b'ċavetta, anke biex jieħu ħwejjeġ lil oħtu li kienet rikoverata f'post ieħor. Ma jafx kemm ilu msakkar il-post u ma għamilx rapporti lill-pulizija. Ma jafx li kienu l-pulizija li ssuġġerew li jsir katnazz mal-bieb la l-post huwa vakanti. Xehed li lill-Busy Bee mhux ikellimhom għaliex safa aggredit. Jikkonferma li Busy Bee hija sid ta' $^4/_5$ u li l-fond 2A huwa okkupat minn Busy Bee Estates Limited.

24. Rat li ġie preżentat rapport tal-pulizija rigward il-fond 2, Triq Antonio Bosio, li jinkludi li kien hemm kwistjoni ta' natura ċivili rigward il-proprjetà

[17] Fol. 150

u li din ġiet imsakkra minħabba biżgħa li jistgħu jidħlu persuni mhux awtorizzati.[18]

25. Jiġi nnutat li ma tressqu l-ebda kuntratti jew riċerki relatati mal-proprjetajiet madankollu ma tqajmet l-ebda kwistjoni rigward l-istess, la mill-partijiet u lanqas mill-Ewwel Qorti.

26. Fl-affidavit tiegħu Anthony Formosa jagħmel referenza għall-kawża 869/2012 JPG fl-ismijiet Anthony Formosa et v. Busy Bee li jgħid tressqet minħabba l-allegata okkupazzjoni abbużiva tal-Busy Bee ta' fond 2A, Triq Antonio Bosio, l-Imsida, madankollu ma tressqet l-ebda informazzjoni oħra rigward din il-kawża.

Kunsiderazzjonijiet Legali

Ir-Raba' Aggravju tal-Konvenut Anthony Formosa

27. Din il-Qorti ser tibda billi l-ewwel tindirizza **r-Raba' Aggravju mressaq mill-konvenut Anthony Formosa**.

28. Permezz ta' dan l-aggravju l-konvenut Anthony Formosa jilmenta li l-Perit Tekniku kkonstata illi l-proprjetajiet kienu komodament diviżibbli:

[18] Fol. 147 et. seq.

> "*Illi in konklużjoni l-esponenti jikkonferma li l-fondijiet mertu tal-kawza, cioe il-hanut "19" ix-Xatt ta' Xbiex, kantuniera ma' triq Antonio Bosio fl-Imsida, u ż-żewġ fondijiet bin-numru "2" u "2A" Triq Antonio Bosio fl-Imsida għandhom ilkoll aċċess separat u allura jistgħu jiġu likwidati separatament.*"

iżda l-Ewwel Qorti ddeċidiet kontra l-istess konklużjoni u b'hekk ordnat il-bejgħ bil-liċitazzjoni.

29. Jisħaq li jekk il-proprjetajiet humiex komodament diviżibbli jew le huwa stat ta' fatt u mhux kwistjoni ta' opinjoni u b'hekk b'dak li kkonkludiet l-Ewwel Qorti ġew preġudikati l-interessi tagħhom u dan għaliex minflok tħalliet il-possibilità li jinqasmu l-assi bejn il-partijiet huma ġew ordnati li jmorru dritt għal-liċitazzjoni. Jisħaq illi la t-tieni talba hija konsegwenzjali għall-ewwel waħda, li ma kellhiex tintlaqa' għaliex jisħaq li l-proprjetajiet fil-fatt huma komodament diviżibbli, allura l-Ewwel Qorti ma kellhiex tilqa' t-talba għall-bejgħ bil-liċitazzjoni.

30. Is-soċjetà appellata twieġeb illi l-Perit Teniku ma kkonkludiex illi l-proprjetajiet huma komodament diviżibbli, bil-kontra ta' dak li qiegħed jallega l-appellant. Tgħid li dak li ried ifisser il-Perit Tekniku huwa illi la l-proprjetajiet għandhom bieb separat jista' allura jingħata valur separat għal kull fond. Infatti l-Ewwel Qorti esprimiet illi l-Perit Tekniku naqas milli jikkonkludi jekk il-fond huwiex komodament diviżibbli u l-Ewwel Qorti għaddiet biex tiddikjara dan hi wara li l-Perit Tekniku naqas milli jagħmel dan. Tgħid li mingħajr preġudizzju, li kieku kien il-każ illi l-Perit Tekniku

ddikjara illi l-fond mhux komodament diviżibbli l-Ewwel Qorti ma kinitx obbligata li taderixxi mal-istess konklużjoni.

31. L-Ewwel Qorti għamlet is-segwenti kunsiderazzjoni:

> "…: *Jigi osservat li ma ġiex dikjarat speċifikatament mill-perit tekniku jekk kull fond huwiex komodament diviżibbli, stante li ngħataw biss deskrizzjoni u l-valur ta' kull fond.* ***Il-perit tekniku ddikjara biss illi kull fond jista' jiġi likwidat separatament in kwantu li kull wieħed għandu l-entratura separata tiegħu. Madankollu, tenut kont tad-daqs u tad-deskrizzjoni ta' kull fond in kwistjoni, hekk kif mogħtija mill-perit maħtur, jidher car li l-ebda fond ma huwa komodament diviżibbli. Il-Qorti ma tarax li jista' jsir pjan ta' qasma, billi l-ishma tal-immobbli jiġu assenjati in natura. Il-liċitazzjoni ma tistax tiġi evitata għaliex minkejja t-tlett proprjetajiet jistgħu jiġu likwidati separatament, dan mhuwiex biżżejjed sabiex jiġu diviżi l-immobbli bejn il-partijiet tenut kont tas-sehem li jappartjeni lil kull parti fil-kawża u l-Qorti hija tal-fehma li eventwali ekwiparazzjoni kienet tkun eċċessiva tant li tirrendi d-diviżjoni imprattikabbli. Għalhekk, l-aħjar mezz, fl-interess komuni tal-partijiet kollha, huwa dak ta' bejgħ b'liċitazzjoni, sabiex ikun jista' jinqasam ir-rikavat****.*"

32. Wara li qieset is-suespost jingħad illi din il-Qorti ma tikkondividix dak li jtenni l-konvenut appellant Anthony Formosa. Tqis illi dak li saħaq il-Perit Tekniku kien li l-proprjetajiet għandhom aċċess separat u konsegwentement jistgħu jinbiegħu b'mod separat; madankollu din il-Qorti ma tqisx li din id-dikjarazzjoni tista' tiġi kkunsidrata daqs li kieku l-Perit Tekniku ddikjara li l-proprjetajiet huma komodament diviżibbli. Infatti, u kif osservat l-Ewwel Qorti, din il-Qorti hi tal-fehma li l-Perit ma rrelatax fuq jekk il-proprjetajiet kinux komodament diviżibbli, anke fid-dawl tal-ishma inugwali tal-partijiet, iżda għamel biss osservazzjoni teknika fuq l-aċċessibilità tal-proprjetajiet. Konsegwentement, din il-Qorti tqis illi dan

l-aggravju għandu jiġi miċħud.

L-Ewwel Aggravju tal-Konvenuti Formosa

33. Din il-Qorti ser tkompli billi tindirizza l-**Ewwel Aggravju mressaq mill-konvenuti Lewis, Vivienne, Mario u Emanuel *sive* Noel Formosa u għan-nom ta' Anne Formosa**.

34. Permezz ta' dan l-aggravju l-imsemmija appellant jilmentaw illi skont ir-rapport tal-Perit Tekniku mhux ċar jekk il-proprjetajiet in kwistjoni humiex komodament diviżibbli u konsegwentement l-Ewwel Qorti ma kellhiex tgħaddi sabiex tippronunzja ruħha. Jisħqu illi l-Perit Tekniku naqas milli jindika wkoll jekk il-kawża numru 869/2012 hux ser ikollha eżitu negattiv fuq id-diviżjoni/liċitazzjoni meta dan kien mitlub minnu. Jgħidu li l-konklużjoni tal-Ewwel Qorti kienet superfiċjali u ma qisitx jekk l-arja tistax tiġi żviluppata. Jgħidu li l-Qorti ħatret perit stante li ma kinitx kompetenti hi sabiex tiddetermina jekk il-proprjetajiet kinux komodament diviżibbli. Jgħidu li mhux kull fond kellu jiġi diviż u li l-Artikolu 515 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta jesiġi l-possibilita li s-soċjetà attriċi tieħu żewġ fondi u l-konvenut jieħu fond wieħed, u dan fid-dawl tal-istima peritali. Jisħqu li l-ordni ta' bejgħ b'liċitazzjoni hija rimedju straordinarju u li l-Ewwel Qorti kellha terġa' tikkomunika mal-Perit sabiex dan jirrelata fuq dak mistoqsi minnu u dan stante li teżisti possibilità li l-proprjetà tista'

tinqasam komodament bejn l-istess kontendenti.

35. Is-soċjetà appellata twieġeb għal dan l-aggravju billi ssostni illi dak li għamlet l-Ewwel Qorti kien li tat deċiżjoni dwar it-talbiet imressqa. Taqbel illi l-Perit Tekniku naqas milli jesprimi jekk il-proprjetajiet humiex komodament diviżibbli iżda wara li l-Ewwel Qorti qieset l-atti kkonkludiet dan hi stess billi li s-sidien ghandhom kwoti differenti minn xulxin. Tisħaq li konsegwentement huma sodisfatti l-kriterji mitluba mill-Artikolu 515 tal-Kap 16 u ċjoè li l-beni jistgħu u jmisshom jinqasmu bla xkiel u bla ħsara. Tgħid illi l-Qorti mhux obbligata tikkonforma ruħha mal-opinjoni tal-periti kontra l-konvinzjoni morali tagħha.

36. Din il-Qorti tqis illi bla dubju l-irwol tal-qrati tal-ġustizzja huwa li tiddetermina kwalunkwe kawża mressqa quddiemha abbażi ta' dak prodott mill-partijiet. Dan ifisser li hija r-responsabbilità tal-Qorti li tgħaddi l-ġudizzju tagħha għaliex dak huwa xogħolha. Il-Qorti ma tistax sempliċiment tfarfar mir-responsabbilitajiet tagħha billi tgħid li quddiemha ma għandhiex biżżejjed informazzjoni jew provi sabiex tasal għall-konklużjoni tagħha. Anzi l-Qorti hija kostretta li xorta tagħmel dan, irrispettivament mill-kwalità u livell ta' provi mressqa quddiemha. Fuq kollox il-qrati jridu jimxu mal-prinċipju *quod non est in actis non est in mundo* u jaqa' fuq il-partijiet id-dmir li jressqu kwalunkwe prova jew osservazzjoni neċessarja sabiex il-Qorti tasal għad-deċiżjoni tagħha. Il-

partijiet ma jistgħux jiġu premjati għall-passività tagħhom, sabiex imbagħad iressqu appelli li bihom il-Qorti tal-Appell tkun mistennija li taġixxi qisha Qorti tal-ewwel istanza.

37. Din il-Qorti tibda sabiex tosserva illi ma tressqet l-ebda eċċezzjoni mill-konvenuti appellanti fejn ġie oppost il-bejgħ b'liċitazzjoni kif ma tressqet l-ebda prova jew sottomissjoni anqas qabel l-għotja tas-sentenza tal-Ewwel Qorti. B'żieda għal dan, ma saret la eskussjoni tal-Perit Tekniku u anqas talba sabiex jinħatru periti addizzjonali. Saret nota sabiex jinħatru periti perizjuri mill-konvenut Anthony Formosa però dan irtira l-istess nota. Konsegwentement, f'dan l-istadju ma tqisx li l-konvenuti Formosa appellanti, minbarra Anthony Formosa, jagħmlu sewwa li jressqu dan it-tip ta' aggravju u dan meta ma qajmu l-ebda kwistjoni tul il-mori tal-kawża.

38. Jingħad illi għalkemm il-ġurisprudenza tirrikonoxxi illi l-ġudikant ma għandux sempliċiment iwarrab il-konklużjonijiet ta' perit tekniku mqabbad mill-Qorti stess, sakemm ma jkunx moralment konvint li dan għandu jseħħ, f'dal-każ din il-Qorti ma warrbet l-ebda konklużjoni iżda waslet għad-deċiżjoni abbażi tal-provi li kellha quddiemha:

> "*Jigi osservat li ma ġiex dikjarat speċifikatament mill-perit tekniku jekk kull fond huwiex komodament diviżibbli, stante li ngħataw biss deskrizzjoni u l-valur ta' kull fond. Il-perit tekniku ddikjara biss illi kull fond jista' jiġi likwidat separatament in kwantu li kull wieħed għandu l-entratura separata tiegħu. Madankollu, tenut kont tad-daqs u tad-deskrizzjoni ta' kull fond in kwistjoni, hekk kif mogħtija mill-perit maħtur, jidher car li l-ebda fond ma huwa komodament diviżibbli. Il-Qorti ma tarax li jista' jsir pjan ta' qasma, billi l-ishma tal-immobbli jiġu assenjati in natura. Il-liċitazzjoni ma tistax tiġi evitata għaliex minkejja*

t-tlett proprjetajiet jistgħu jiġu likwidati separatament, dan mhuwiex biżżejjed sabiex jiġu diviżi l-immobbli bejn il-partijiet tenut kont tas-sehem li jappartjeni lil kull parti fil-kawża u l-Qorti hija tal-fehma li eventwali ekwiparazzjoni kienet tkun eċċessiva tant li tirrendi d-diviżjoni imprattikabbli. Għalhekk, l-aħjar mezz, fl-interess komuni tal-partijiet kollha, huwa dak ta' bejgħ b'liċitazzjoni, sabiex ikun jista' jinqasam ir-rikavat.

Il-perit tekniku ntalab iħejji żewġ stimi għall-proprjetà bin-numru 19, Ix-Xatt ta' Xbiex u dik bin-numru 2, Triq Antonio Bosio, Msida - stima taż-żewġ proprjetajiet bħala soġġetti għall-kirja favur is-soċjeta attriċi u l-konvenuta Anne Formosa rispettivament, u stima tal-proprjetajiet bħala mhux soġġetti għall-ebda kirja.

Fl-affidavit tiegħu l-konvenut Anthony Formosa jikkontendi li għall-liċitazzjoni it-tlett proprjetajiet għandhom jiġu vvalutati mingħajr ma jittieħed kont tal-ebda kirja."

39. Din il-Qorti b'hekk ma ssib xejn x'tiċċensura bil-mod kif imxiet l-Ewwel Qorti u bil-fatt li ddikjarat li l-proprjetajiet mhumiex komodament diviżibbli u sejra tiċħad dan l-aggravju.

It-Tieni Aggravju tal-Konvenut Anthony Formosa

40. Din il-Qorti ser tgħaddi biex tindirizza **t-Tieni Aggravju mressaq mill-konvenut Anthony Formosa**.

41. Il-konvenut Anthony Formosa jħossu aggravat għaliex l-Ewwel Qorti injorat dak kollu li xehed hu fir-rigward tal-kirja li s-soċjetà appellata tikkontendi li għandha ġewwa fond 19, ix-Xatt ta' Xbiex. Jgħid li dan il-fond kien oriġinarjament mikri lil Joseph Friggieri permezz ta' skrittura tat-22 ta' Mejju 1972 u li din hija preżentament okkupata mill-istess soċjetà li

kkonvertietha f'ġelaterija. Jisħaq li missieru kien kontra l-kirja iżda li z-zijiet tiegħu ffirmaw u allegatament saħqu li kellhom prokura ta' missier l-appellant. Jgħid li l-mod kif il-kirja għaddiet għand is-soċjetà appellata huwa suspettuż u li eżista *foul play* u li l-post ma kellux jiġi vvalutat bħala post mikri anke għaliex ma tressqet l-ebda prova ta' kif l-inkwilinat għadda minn Joseph Friggieri għal għand is-soċjetà appellata.

42. Is-soċjetà appellata twieġeb għal dan l-aggravju billi ssostni illi l-Ewwel Qorti mhux talli ma njoratx dak li saħaq Anthony Formosa, talli kkunsidrat li la l-kirja ma ġietx impunjata għandha titqies bħala kirja valida f'għajnejn il-liġi. Minbarra dan, is-soċjetà appellata żżid illi dak li qiegħed jitlob l-appellant Formosa jmur kontra l-Artikolu 310 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta li jimponi li fl-istima ta' immobbli l-esperti għandhom jinkludu deskrizzjoni u jfissru l-piżijiet, kirjiet u jeddijiet oħra, dan oltre mill-fatt li l-kirja qatt ma ġiet impunjata.

43. Din il-Qorti tikkunsidra li kif inhu evidenti mill-fatti, fond 19, ix-Xatt Ta' Xbiex, preżentement jintuża bħala ġelaterija u li ngħata l-ewwel darba b'kirja fl-1972 permezz ta' skrittura tat-22 ta' Mejju 1972. L-Ewwel Qorti kkunsidrat illi:

> "*Mill-provi prodotti l-Qorti hija sodisfatta li ħanut numru 19 huwa mikri lis-soċjetà attriċi. Il-konvenut Anthony Formosa jikkontendi li l-kirja tal-fond 19 hija illegali għaliex saret b'qerq in kwantu li missieru, wieħed mis-sidien oriġinali li kera l-fond lill-predeċessuri fit-titolu tas-soċjetà attriċi, qatt ma ta l-kunsens tiegħu sabiex il-fond jiġi mikri. Il-Qorti tirrileva li dan xejn ma jiswa għaliex la l-konvenut u lanqas missieru qatt ma impunjaw din il-kirja u għaldaqstant, f'għajnejn il-liġi hija*

> *waħda valida u għandha tiġi kkunsidrata għall-finijiet tal-valutazzjoni tal-proprjetà.*"

44. Din il-Qorti taqbel pjenament ma' dak li saħqet l-Ewwel Qorti u ma tqisx li għandha tiddisturba dak ikkunsidrat minnha. Konsegwentement din il-Qorti ser tiċħad dan l-aggravju.

It-Tielet Aggravju tal-Konvenut Anthony Formosa u t-Tieni Aggravju tal-konvenuti Lewis, Vivienne, Mario u Emanuel *sive* Noel Formosa u għan-nom ta' Anne Formosa.

45. Din il-Qorti ser tgħaddi biex tindirizza **t-Tielet Aggravju mressaq mill-konvenut Anthony Formosa** u **t-Tieni Aggravju mressaq mill-konvenuti Lewis, Vivienne, Mario u Emanuel *sive* Noel Formosa u għan-nom ta' Anne Formosa** kontestwalment.

46. Essenzjalment dak li jilmentaw minnu l-konvenuti appellanti huwa li l-Ewwel Qorti stmat fond numru 2 ġewwa Triq Antonio Bosio, Imsida daqs li kieku għadu mikri lil Anne Formosa, meta jgħidu li huwa evidenti li dan hu vakanti, u ma tressqet l-ebda prova li l-istess fond huwa okkupat. Jgħidu li dan l-istat ta' fatt kien ilu sa mis-sena 2013 u li dan mhux kontestat mill-kuratur ta' Anne Formosa li huwa wkoll il-mandatarju tal-konvenuti Formosa minbarra Anthony Formosa. Jilmentaw illi Anne Formosa qed tabita ġewwa *home.* Jgħidu li ħadd ma huwa ser

jiggwadanja minn valutazzjoni li l-fond mhux vakanti sakemm xi ħadd mill-partijiet ma jittentax jixtri l-proprjetà hu. Jingħad ukoll illi wara l-aċċess li sar mill-Perit Tekniku, dan il-fond ingħalaq permezz ta' katnazz u li l-Ewwel Qorti ma kellhiex titlob li kellha tinġieb prova li l-kirja ġiet itterminata, stante li din il-kirja, ġiet infatti tterminata mal-mewt ta' omm il-konvenut, u li anzi l-atturi kellhom iġibu prova li l-kirja għaddiet għand il-konvenuta Anne Formosa.

47. Is-soċjetà appellata twieġeb għall-dawn iż-żewġ aggravji billi ssostni illi għalkemm kien hemm qbil bejn il-partijiet li l-fond ġie abbandunat u tħalla fi stat ħażin ta' riparazzjoni, kienu l-konvenuti li dejjem insistew li Anne Formosa kellha titolu ta' lokazzjoni.

48. Jiġi osservat illi skont ir-rapport peritali, il-Perit Tekniku ġie mitlub jagħmel żewġ evalwazzjonijiet tal-fond 2 u dan stante li ma kienx hemm qbil fuq l-okkupazzjoni tal-fond u t-titolu li tista' tgawdi minnu Anne Formosa:

> *"4. Illi permezz ta' email (ara Document RM01 anness) li ntbaghtet lill-esponenti mill-avukat Nadine Sant (ghas-socjeta' attrici) nhar is-17 ta' Mejju 2013, u li aktar tard kienet ikkonfermata mill-avukat Errol Cutajar (ghall-intimati), l-esponenti intalab jirrelata jekk kif gej:*
>
> *Proprietà 2 għandha jkollha 2 evalwazzjonijiet kif ġej:*
>
> *Busy Bee Estates Ltd huma sidien ta' 4/5 bicciet tal-proprjetà. Il-konvenuti ta' Dr. Cutajar (Anthony u Anne Formosa) għandhom sehem ta' 1/30 u l-bicca li jifdal ta' 1/5 hija kollettivament fl-isem tal-partijiet l-oħra (kif irrappreżentati minn Dr. Mifsud bħala kuratur maħtur mill-Qorti).*

Barra minn hekk fir-rigward tal-proprjetà 2:
1) Naqblu u naċċettaw li s-Sinjura Josephine Formosa kienet tikri l-proprjetà u l-kirja kienet taħt il-liġijiet tal-kera l-qodma (pre1995) skond il-Kapitolu 69.

2) Naqblu u naċċettaw ll Ms. Anne Formosa kienet tuża l-post biex tgħix ma' ommha Josephine u qattghet ħafna hin mill-ħajja tagħha f'din il-proprjetà.

3) Naqblu u naċċettaw li l-pussess tal-proprjetà 2 jinsab f-idejn Ms. Anne Formosa.

4) Aħna nsostnu li Ms. Anne Formosa abbandunat il-proprjetà u ħalliet il-proprjetà fi stat ħażin ta' riparazzjoni.

5) Aħna nsostnu li Ms. Anne Formosa qed tokkupa l-proprjetà mingħajr titolu. Aħna madankollu ma bdejniex proċedimenti ġudizzjarji sal-lum. Barra minn hekk, ikun f'idejn l-qorti, jekk il-procedimenti legali qatt jinbdew, biex tiddeċiedi jekk Ms. Anne Formosa hix qed tokkupa l-proprjetà b'titolu ta' kirja jew jekk hi m'għandha l-ebda titolu fil-liġi.

Għalhekk iż-żewġ evalwazzjonijiet għandhom ikunu is-segwenti:
a. Fl-istat attwali tagħha bħala suġġett għal pussess fejn Busy Bee Estates Ltd huma sidien ta' 4/5 bicciet tal-proprjetà. Il-konvenuti Anthony u Anne Formosa (kif irrappreżentati minn Dr. Errol Cutajar) għandhom sehem ta' 1/30 u l-bicca li jifdal ta' 1/5 hija kollettivament fl-isem tal-partijiet l-oħra (kif irrappreżentati minn Dr Mifsud bħala kuratur maħtur mill-Qorti).

Formosa għandha pussess tal-proprjetà. Għandha tiġi vvalutata mingħajr pussess vakanti u skond il-liġijiet tal-kera godma (pre 1995) u li għalkemm nemmnu li hemm raġunijiet sabiex il-kera ta' Ms. Anne Formosa tintemm aħna ma ressaqna l-ebda kawża sal-lum u fil- preżent Ms. Anne Formosa għandha pussess ta' proprjetà 2.

b. Kif intqal hawn fuq f'termini ta 'titolu ta' proprjetà, iżda altrimenti tiġi vvalutata bħala battala."

49. Madankollu jidher mir-rapport illi l-fond ma kienx qiegħed jiġi utilizzat tant li Anthony Formosa jgħid li sab il-fond imsakkar b'katnazz u anke xehed li Anne Formosa tinsab rikoverata ġewwa *home* (li skont fol.166, digriet tal-Qorti Ċivili, Sezzjoni Ġurisidizzjoni Volontarja, kienet

"Sa Maison Retirement Home, Pieta" fl-2014). Illi dan kollu l-Ewwel Qorti rrikonoxxietu. Madankollu qieset ukoll illi l-konvenuti stess jinsistu li Anne Formosa kellha xi dritt fuq l-istess fond:

> "*Il-dar bin-numru 2, Triq Antonio Bosio mhijiex okkupata. Madanakollu ma jirriżultax illi l-kirja li kienet tgawdi omm il-konvenuti qatt ġiet itterminata b'dan illi hemm qbil bejn il-partijiet li din għadha fil-pussess tal-konvenuta Anne Formosa.*
>
> *Għaldaqstant, din il-Qorti ssib illi hawnhekk ukoll din il-proprjeta għandha tiġi stmata bħala soġġetta għall-kirja*"

50. Konsegwentement din il-Qorti tinsab issa rinfaċċjata b'sitwazzjoni fejn il-konvenuti stess min-naħa l-waħda nsistew li Anne Formosa tgawdi minn titolu ta' lokazzjoni fuq il-fond u fuq naħa oħra issa jilmentaw li jħossuhom aggravati li l-Ewwel Qorti ma qisitx il-fond bħala wieħed mhux battal.

51. Ikkunsidrat dan, din il-Qorti tqis li għalkemm jidher li fil-prattika dan il-fond ma kienx okkupat, ma nġabet l-ebda prova konklussiva illi xi parti, fi kwalunkwe stat li jinsabu, ma għandhiex drittijiet fuq fond 2. Tqis li dikjarazzjoni minnha li l-fond huwa vakanti u liberu u dan mingħajr ma hija mogħnija b'ċertezza li dan huwa minnu, bħal per eżempju dikjarazzjoni tal-partijiet il-kawża jew almenu tal-parti li tista' tivvanta dritt lokatizju li dan id-dritt ma għadux fis-seħħ jew qed jiġi rinunzjat, jista' jħalli konsegwenzi mhux mixtieqa jekk il-fond effettivament jinbiegħ. Konsegwentement din il-Qorti ser tiċħad dawn iż-żewġ aggravji.

L-Ewwel Aggravju tal-Konvenut Anthony Formosa u t-Tielet Aggravju tal-konvenuti Lewis, Vivienne, Mario u Emanuel *sive* Noel Formosa u għan-nom ta' Anne Formosa.

52. Din il-Qorti ser tgħaddi biex tindirizza **l-Ewwel Aggravju mressaq mill-konvenut Anthony Formosa** u **t-Tielet Aggravju mressaq mill-konvenuti Lewis, Vivienne, Mario u Emanuel *sive* Noel Formosa u għan-nom ta' Anne Formosa** kontestwalment.

53. Il-konvenuti kontestwalment jilmentaw illi l-Ewwel Qorti straħet fuq il-valuri inklużi fir-relazzjoni tal-Perit inkarigat mill-Ewwel Qorti liema valuri ma jirriflettux it-trapass taż-żmien tant li l-partijiet mhux ser iġibu prezz illi jirrifletti l-valur reali tas-suq u dan speċjalment meta dan il-valur sploda tul l-aħħar snin u li l-Ewwel Qorti ma ħaditx in konsiderazzjoni l-awment fil-valur tal-proprjetà minn meta sar ir-rapport sa dakinhar tas-sentenza u li l-Ewwel Qorti kellha tikkunsidra wkoll illi l-prezz tal-fond jiġi aġġustat skont il-*property price index*. Ilmentaw illi sa meta l-kawża ser tgħaddi fi stat ta' ġudikat, il-valur kien ser ikompli jiżdied. Minbarra dan, jilmentaw li, fil-każ ta' fond numru 19 iż-żmien rimanenti tal-kirja ser ikompli jonqos u konsegwentement il-valur għandu jitla'. Jerġgħu jilmentaw ukoll illi ma tressqet l-ebda prova illi l-fond kien okkupat u li l-Ewwel Qorti esiġiet li kellha tinġab prova li l-kirja ġiet itterminata meta anqas eżistiet prova li l-kirja kienet għaddiet għand Anne Formosa.

54. Is-soċjetà appellata twieġeb għal dawn iż-żewġ aggravji billi ssostni illi skont l-Artikolu 315 tal-Kap 12 qabel kull bejgħ bl-irkant għandha ssir stima u li skont l-Artikolu 308, jista' jsir rikors għall-korrezzjoni ta' kull żball fid-deskrizzjoni jew valutazzjoni. Tgħid li fil-każ odjern dan ma sarx u anqas saret xi eskussjoni. In oltre meta jsir bejgħ bl-irkant ma hemmx limitu ta' kemm ikunu l-offerti li jintefgħu dwar il-ġid subbastat.

55. Din il-Qorti tqis illi ħadd mill-partijiet ma ressaq xi stima *ex parte* bi stimi alternattivi matul l-aħħar stadji tal-kawża quddiem l-Ewwel Qorti u konsegwentement l-argument li l-Ewwel Qorti żbaljat meta strieħet fuq l-istimi mressqa mill-perit tekniku ma jreġix.

56. Jiġi osservat ukoll li l-konvenuti Formosa jerġgħu jressqu l-ilment li l-fond 2 ma kellux jiġi stmat daqs li kieku huwa okkupat, din il-Qorti madankollu tqis li dan diġà ġie indirizzat fl-aggravji preċedenti.

57. Din il-Qorti tifhem li llum il-ġurnata għaddew diversi snin minn meta saret l-istima fuq it-tliet proprjetajiet u tqis li jkun ġust li meta jsir il-bejgħ b'subbasta l-proprjetajiet jerġgħu jiġu stmati minn perit maħtur mill-Qorti sabiex isir aġġornament tal-valuri relattivi skont dak permess mill-proċedura applikabbli. Madankollu din il-Qorti tqis illi l-iskop tal-appell huwa li tiġi rriformata s-sentenza tal-Ewwel Qorti fejn din il-Qorti tqis li Ewwel Qorti tkun żbaljat u mhux biex tiddeċiedi fuq kweżiti ġodda li ma

tkun saret l-ebda eċċezzjoni jew talba rigward l-istess. Fid-dawl ta' dan, din il-Qorti ser tiċħad dawn iż-żewġ aggravji.

Ir-Raba' Aggravju tal-konvenuti Lewis, Vivienne, Mario u Emanuel *sive* Noel Formosa u għan-nom ta' Anne Formosa.

58. Din il-Qorti ser tgħaddi biex issa tindirizza r-raba' aggravju, permezz ta' liema l-appellanti jilmentaw illi l-Ewwel Qorti ma kellhiex tordna li l-ispejjeż jiġu maqsuma bil-mod ordnat minnha. Jisħqu li l-partijiet ma għandhomx l-istess ishma fil-proprjetajiet u l-ispejjeż kellhom jinqasmu skont l-ishma li għandhom u dan skont il-prassi tal-Qrati.

59. Din il-Qorti tagħmel referenza għall-kawża Saviour Spiteri et v. Paul Borg et[19] fejn intqal illi:

> "Illi fir-rigward tal-kap tal-ispejjez hu minnu illi f'divizjoni l-ispejjez tal-kawza jigu sopportati bejn il-kontendenti fil-proporzjon tal-interess rispettiv. Jezistu pero` eccezzjonijiet ghal din ir-regola. In fatti kif jinghad fid-decizjoni fl-ismijiet "G. Bonnici –vs- G. Zammit", 2 ta' Mejju 1873, *"tuttavia cio` non ha luogo quando la divisione non viene fatta per colpa di uno degli interessati in opposizione al volere di tutti gli altri*." "Fil-kaz prezenti l-Qorti ma tistax tinjora l-fatt illi r-rikorrenti kienu interpellaw lill-intimati permezz ta' ufficjali diversi xhur qabel ma ntavolaw ir-rikors odjern u wara kellhom ghamlu diversi spejjez biex jinnotifikaw lill-intimati ghalhekk fic-cirkostanzi din il-Qorti thoss illi l-ispejjez tal-prezenti ghandhom ikunu a karigu tal-intimati."

60. Fid-dawl ta' dan din il-Qorti tqis li tenut kont il-fattispecie tal-kawża ma ssibx raġuni l-għaliex għandha tiddisturba dak deċiż mill-Ewwel Qorti

[19] Ċit.1047/2006/1 kkonfermata mill-Qorti tal-Appell Superjur nhar il-25 ta' Ġunju, 2010.

fir-rigward tal-kap tal-ispejjeż u sejra tiċħad dan l-aggravju.

Deċide

61. Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddisponi mill-appelli billi tiċħadhom u tikkonferma s-sentenza mogħtija mill-Ewwel Qorti. Bl-ispejjeż ta' dan l-appell, inkluż tas-soċjetà appellata, jiġu sopportati nofs bin-nofs mill-konvenuti.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Joseph R. Micallef Imħallef	Tonio Mallia Imħallef

Deputat Reġistratur
gr